

大和インベスター・リレーションズ主催

# 個人投資家向け会社説明会

限りある資源を活かし、世界を笑顔と感動で満たす！  
未来価値創造に挑み続ける企業グループへ

サンフロンティア不動産株式会社  
代表取締役社長 齋藤 清一

2026年3月7日



SUN FRONTIER

1. サンフロンティア不動産グループについて
2. 事業の特徴と強み
3. サステナビリティ
4. 長期ビジョン2035・中期経営計画2028
5. 伊藤忠商事株式会社との資本業務提携について
6. 株主優待

# 会社紹介ムービー



# 1. サンフロンティア不動産グループ について



SUN FRONTIER

# 会社概要

会社名	サンフロンティア不動産株式会社
本店所在地	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
設立年月日	1999年4月8日
上場年月日	2007年2月26日 東証一部（現、東証プライム）
資本金※	11,965百万円
代表者	代表取締役会長 堀口 智顕 代表取締役社長 齋藤 清一
連結従業員数※	正社員 1,072名（パート・アルバイト含む 1,888名）
平均年齢※	35.7歳
事業内容	不動産再生 不動産サービス ホテル・観光 その他
決算月	3月
上場市場	東証プライム（証券コード 8934）



代表取締役社長  
齋藤 清一

代表取締役会長  
堀口 智顕

※2025年12月末日現在



## SUN FRONTIER

**SUN**=太陽とは、いちばん高く大きく輝き続ける力強さの象徴であるとともに、万人に降り注ぐ愛の象徴、すなわち「利他」の心の象徴です。

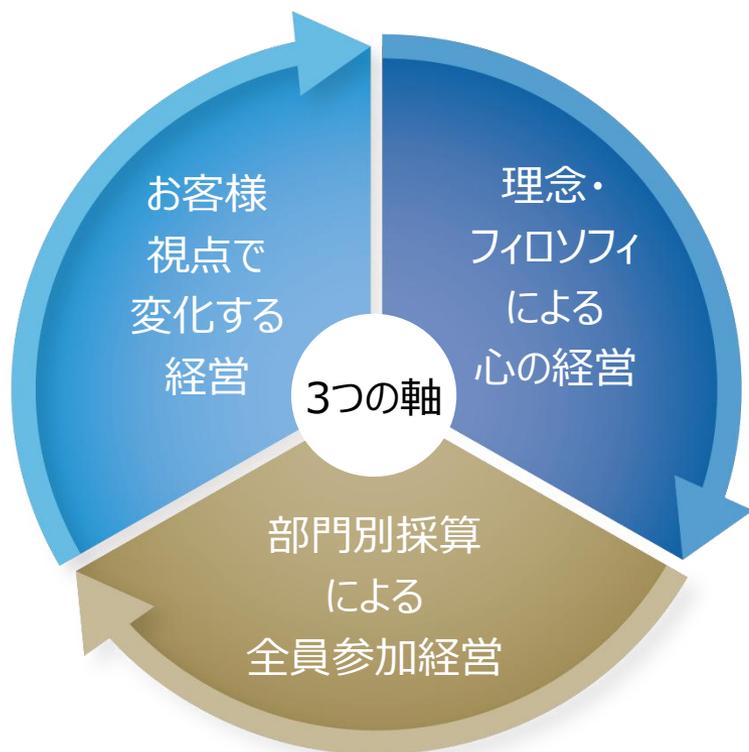
**FRONTIER**=開拓者とは、ベンチャースピリットで事業を開拓し、常に前向きであり、無限の可能性を信じ、新たな価値創造に挑戦し続ける姿勢を表しています。

**SUN FRONTIER**という社名は、人類、社会の幸せのために力強く輝く、そしてそのために、社員が自らの夢を追い求め、新たなことに挑戦していける会社でありたいという想いを込めたものです。

# 当社の経営における3つの軸

「利他」の価値観のもと、人財を育成し、事業の成長を通して、社会課題の解決へ取り組み、持続可能な社会の実現に貢献してまいります

理念・フィロソフィ、部門別採算、お客様視点という3つの軸で経営を実践し、長期的な企業価値の創造へ



## サンフロンティア・フィロソフィ

社是 Credo

### 利他

一生をかけて、どれだけ多くの人に役立たせていただくことができるか

経営理念 Mission

全従業員を守り、物心両面の幸福を追求すると同時に、共創の心をもって、人類社会の進化発展に貢献し、持続可能な社会を実現する

目指す将来像 Vision

限りある資源を活かし、新たな価値創造に挑み続け、世界一お客様に愛されるビジョナリー・カンパニーを目指す

行動指針 Value

- |                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| 1. 仲間のために働く              | 5. 謙虚にして常に感謝と敬意を |
| 2. 正しいことを貫く              | 6. 常に創造的な仕事を行なう  |
| 3. 絶対的積極                 | 7. 現場に徹する        |
| 4. すぐやる、必ずやる、<br>できるまでやる | 8. 素直に明るく、美しく    |

## 都心オフィスビル事業

### 不動産再生事業



リプランニング  
賃貸ビル  
不動産小口化商品

### 不動産サービス事業

オフィス売買仲介・賃貸仲介  
ビル管理・メンテナンス  
資産コンサルティング  
滞納賃料保証  
貸会議室

### ホテル・観光事業

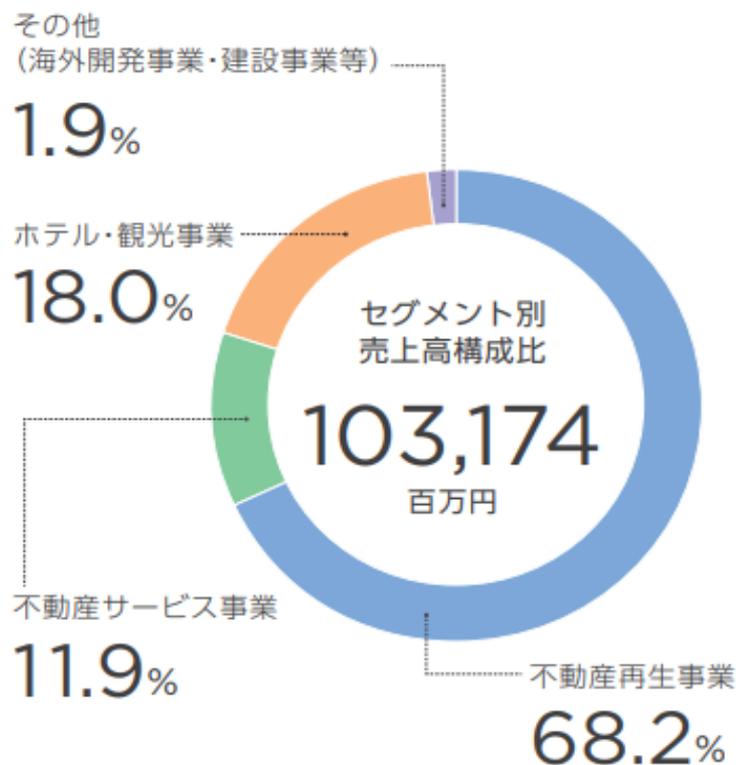
ホテル運営  
ホテル開発・再生・販売  
地域創生事業

### その他事業

海外事業  
建設事業

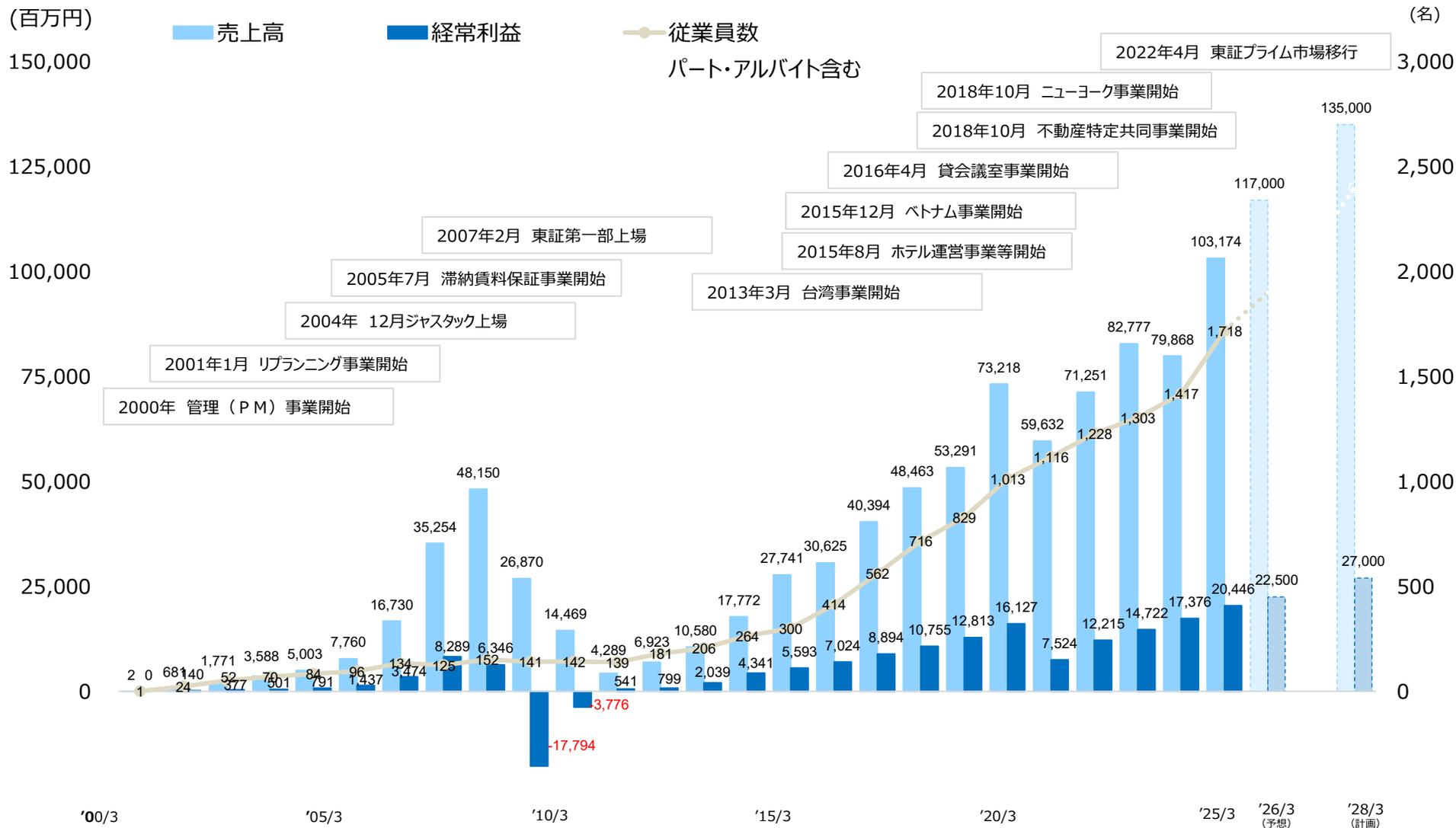
# 事業セグメントについて

## 2025年3月期



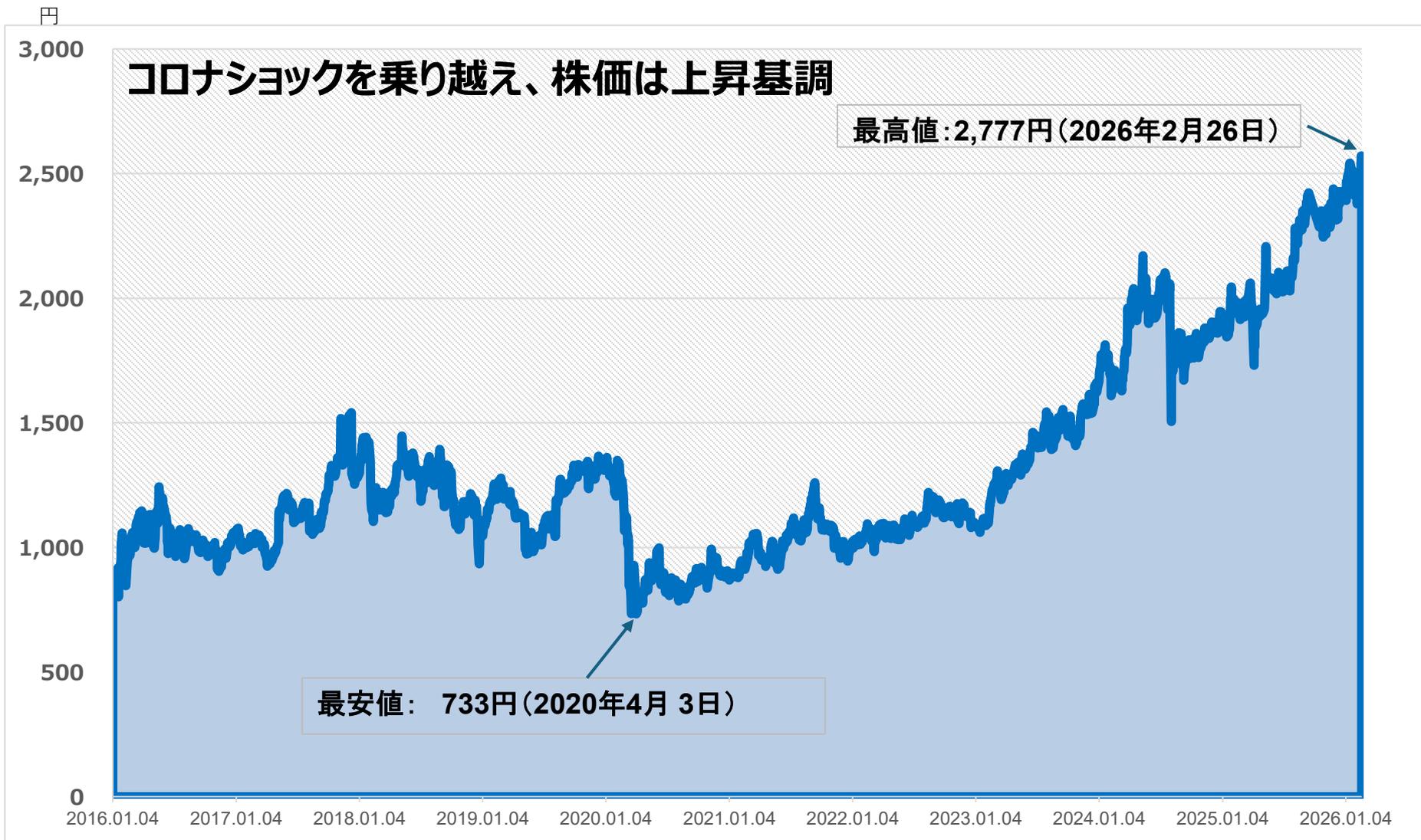
		通期業績	
	不動産再生事業	売上高	71,339 百万円
		セグメント利益	20,104 百万円
	不動産サービス事業	売上高	12,488 百万円
		セグメント利益	6,112 百万円
	ホテル・観光事業	売上高	18,831 百万円
		セグメント利益	4,072 百万円
	その他 (海外開発事業・建設事業等)	売上高	1,992 百万円
		セグメント利益	435 百万円

# 売上・利益は堅調に推移、 従業員数も着実に増加



# 過去10年の株価の推移

(2016年1月4日から2026年2月26日)



# 2026年3月期 第3四半期業績について

売上高、利益ともに前年同期比で大幅に増加、経常利益の通期業績予想に対する進捗率は70%水準

## 売上高

771億円

YoY+27.5%

進捗率65.9%

## 営業利益

171億円

YoY+43.4%

進捗率72.0%

## 経常利益

161億円

YoY+41.5%

進捗率71.8%

- 不動産再生事業は高い利益率を維持し、増収増益。物件販売は着実に推移
- 不動産サービス事業は全事業の好調な業績により、大幅に増収増益
- ホテル・観光事業は国内の旅行需要とインバウンド需要の好調を背景に、増収増益

四半期純利益などを含むその他の業績指標については、Appendix 1をご参照ください。

# 2026年3月期 通期業績予想

二桁の増収増益、売上高・利益ともに過去最高を更新の見込

## 売上高

**1,170億円**

**YoY+13.4%**

**2期連続過去最高**

## 営業利益

**238億円**

**YoY+12.0%**

**3期連続過去最高**

## 経常利益

**225億円**

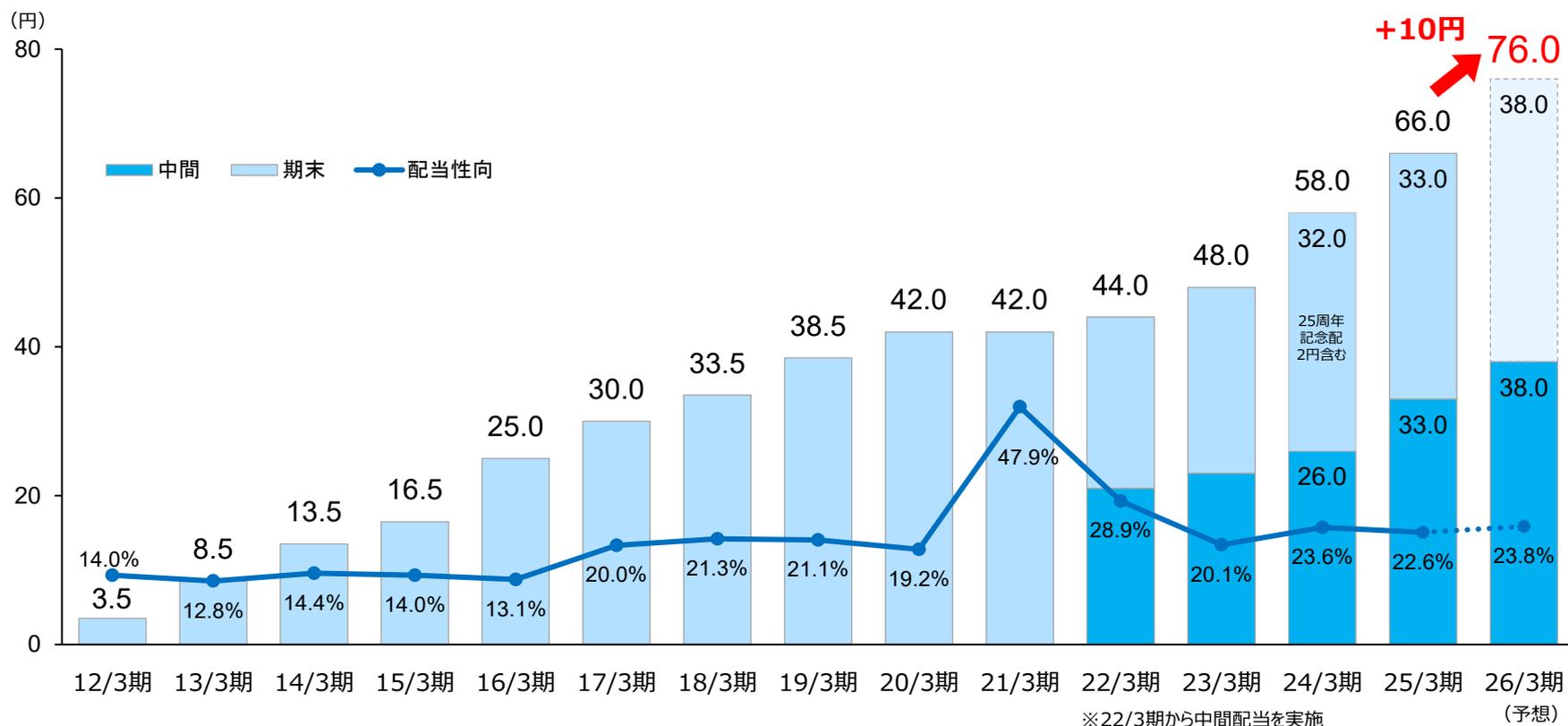
**YoY+10.0%**

**3期連続過去最高**

- 不動産再生事業は高い収益性を継続
- 不動産サービス事業は各事業とも堅実な伸長を継続
- ホテル・観光事業は稼働率・客室単価向上により運営事業が好調に推移

# 株主還元 - 配当 -

通期配当は、同額維持となった21/3期を挟んで13年連続の増配を予想



## 株主還元 の 基本方針

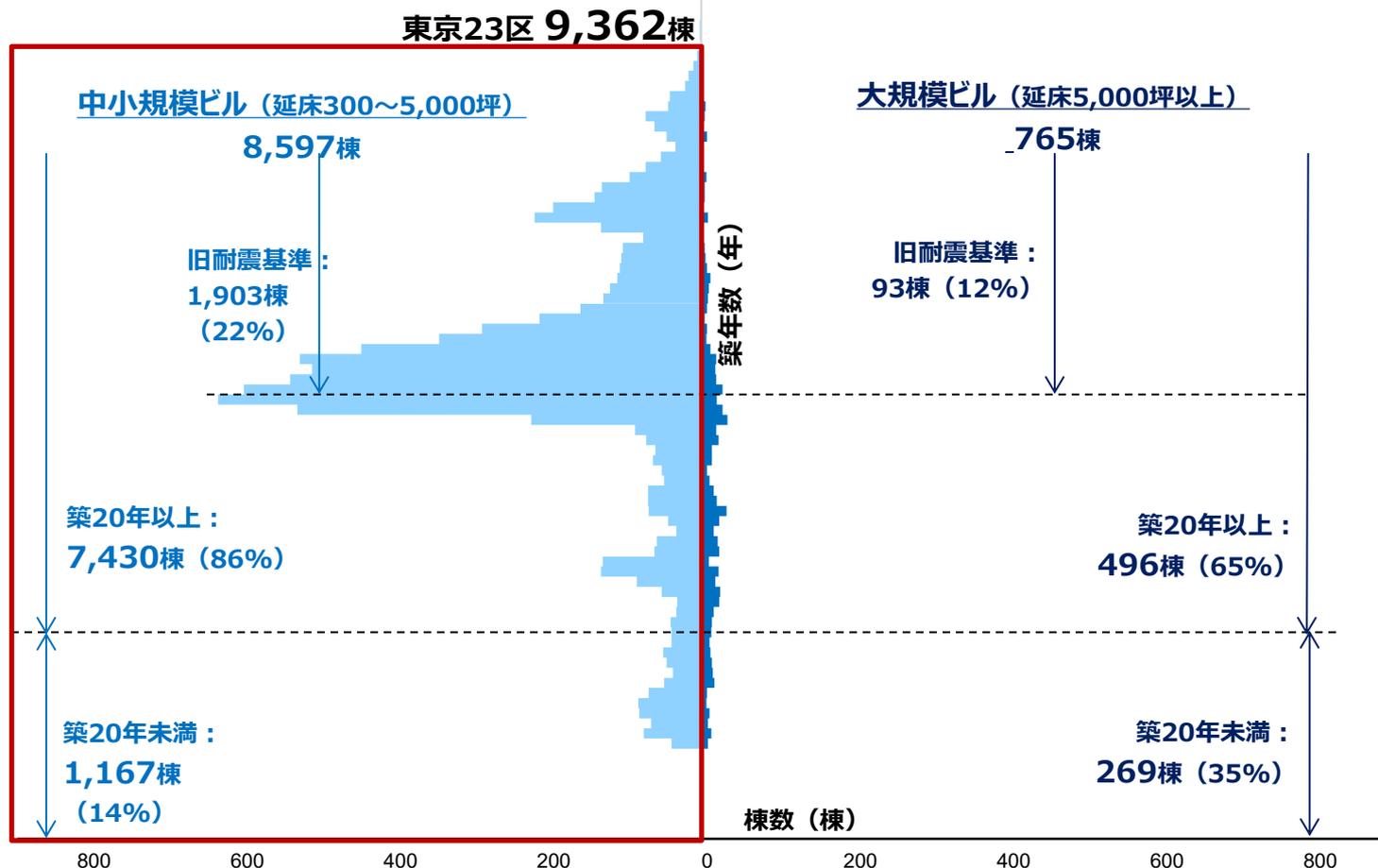
- ① 長期的かつ安定的な利益還元に努める
- ② 将来の成長に向けて積極果敢に挑戦する投資資金を確保する
- ③ 財務基盤の安定性を維持する

## 2. 事業の特徴と強み



# 東京23区オフィスビルの築年分布

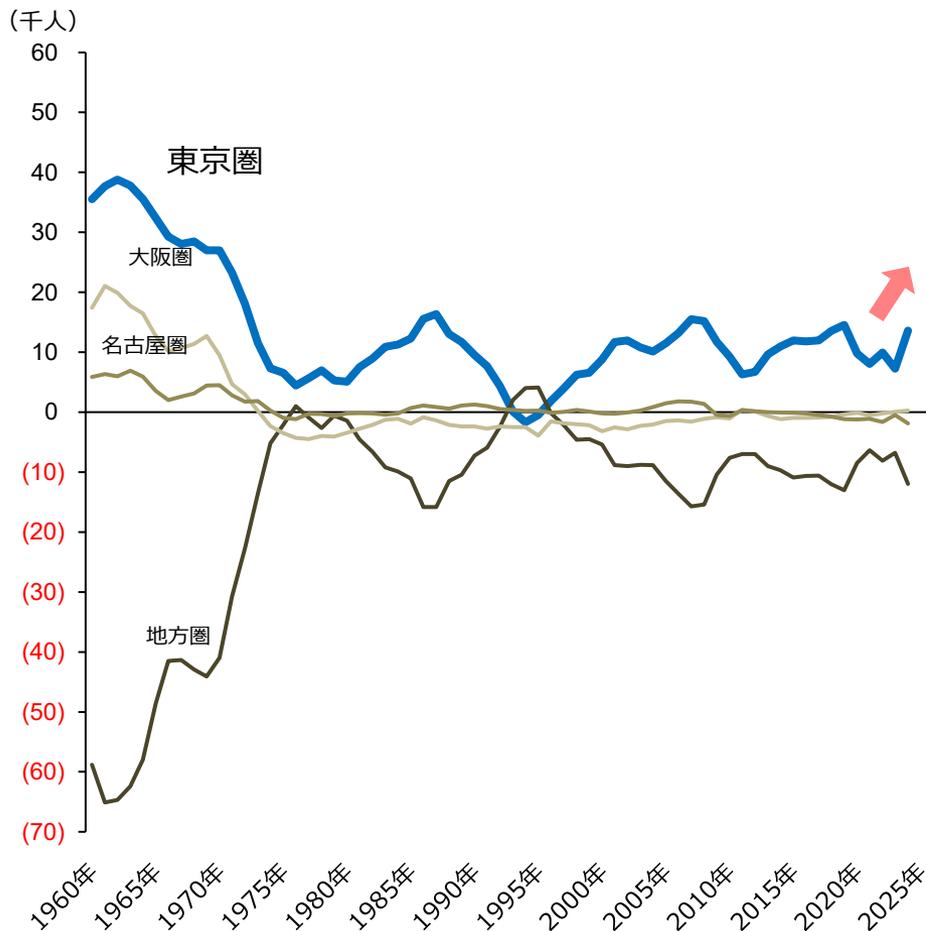
老朽化が進む中小型ビルの再生と活用を通して、社会課題を解決



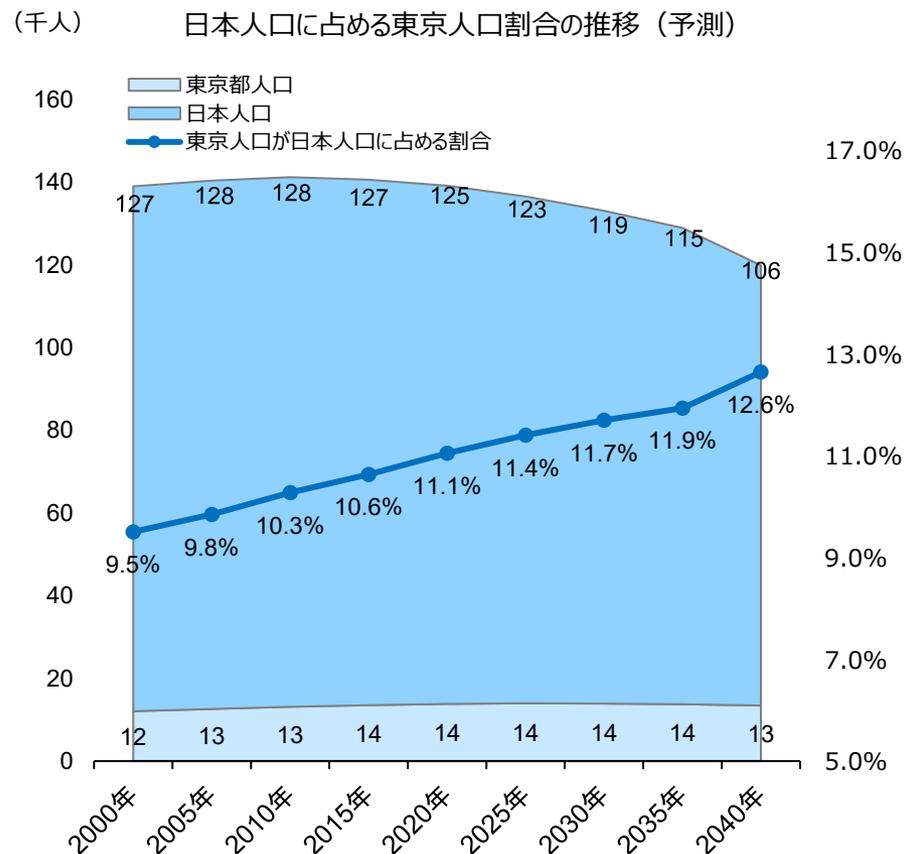
出典:「東京23区オフィスビル2026 (棟数ベース)」(ガイマックス不動産総合研究所)を基に当社作成

# 東京圏の転入者数と日本の人口動態

東京圏への転入超過が続いており、日本の人口が減少する中において、東京人口の割合は高まっている



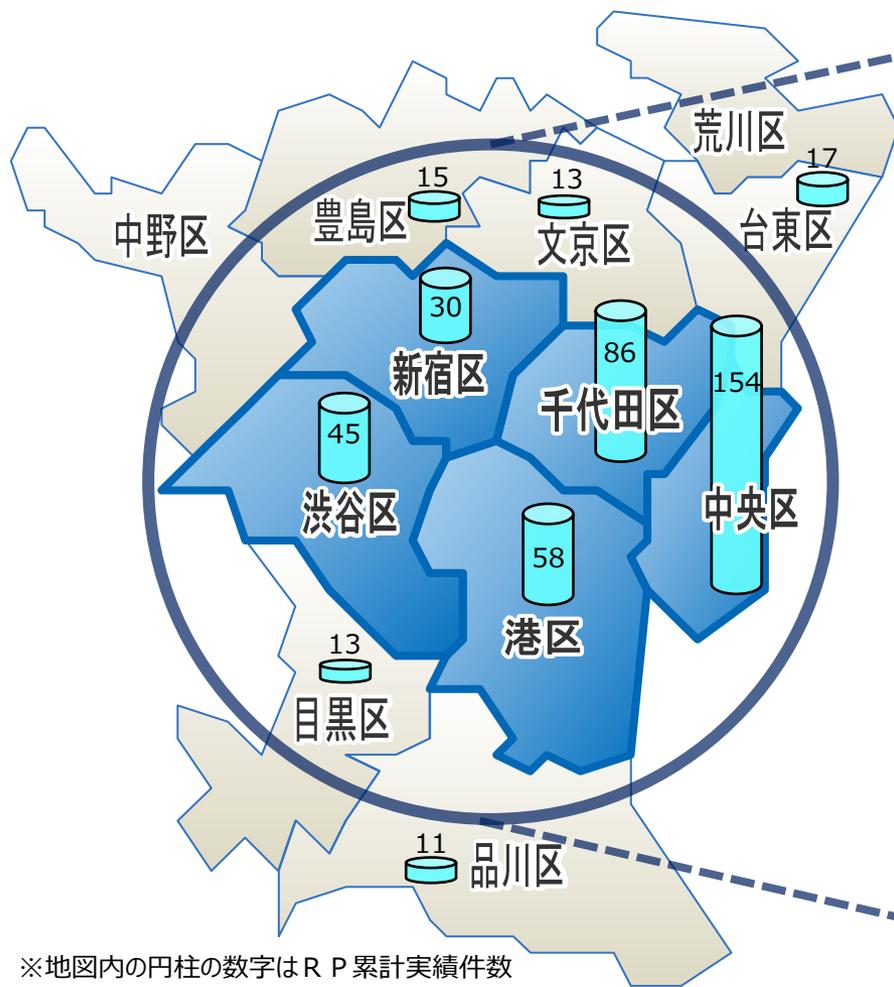
出典：総務省統計「移動前の住所地別転入者及び移動後の住所地別転出者数」を基に当社作成



出典：東京都の統計「東京都の人口(推計)」を基に当社作成

# 都心オフィスビル事業における戦略

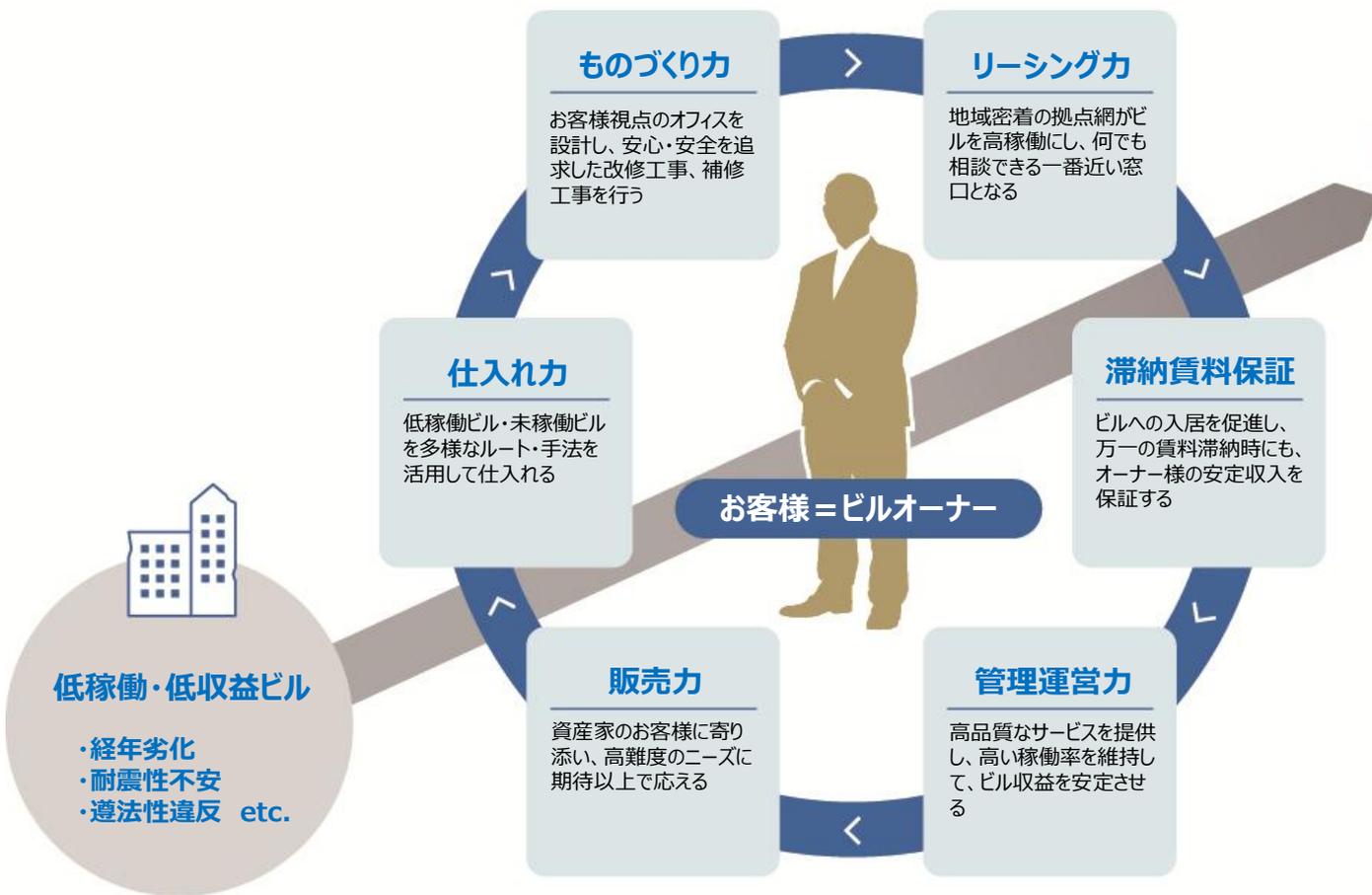
都心5区を中心に、お客様のあらゆるお困りごとを解決するサービスを展開



<b>R P</b>	R P 累計実績524棟の内80%が都心5区及び隣接区に所在 ※25年12月末時点
<b>賃貸仲介</b>	地域密着のネットワーク 13拠点 銀座・神田・日本橋・小伝馬町・麹町・新宿・渋谷・五反田・浜松町・横浜・新橋・池袋・上野
<b>P M</b>	管理受託物件564棟の内80%超が都心5区に所在 ※25年12月末時点
<b>B M</b>	建物総合管理棟数290棟の内85%が都心5区に所在 ※25年12月末時点
<b>滞納賃料保証</b>	累計新規契約9,222件の内90%超が都内 ※25年12月末時点
<b>貸会議室</b>	全19拠点のうち17拠点を都心5区内に出店展開中 ※26年2月1日時点 2拠点は横浜

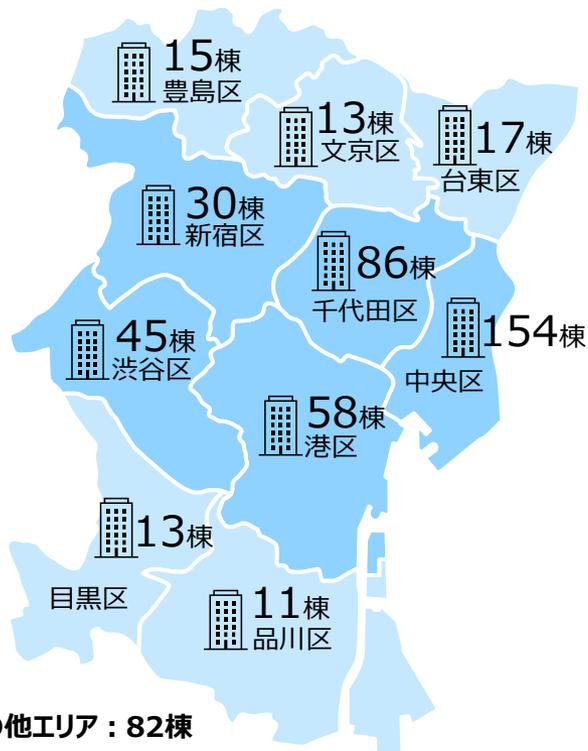
# リノベーション事業のビジネスモデル

稼働率が低下、大規模修繕が必要なオフィスビルを、「お客様視点」に拘ったリノベーションで、社会から求められる高付加価値の不動産にバリューアップ



# 都心の中小型ビルの付加価値創造への挑戦を継続

物件の潜在価値を引き出すリノベーションを施し、資産価値を最大化



その他エリア：82棟

東京都心5区および隣接区  
リプランニング累計実績

# 524棟



### Before



三面採光の造りを活かし、より明るいオフィス空間へリノベーション

### After



### 【港区芝 一棟収益ビル】

鉄骨鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上7階建

- ・ガラスおよびミラーを活かした、自然光を最大限取り込むオフィス空間の創出
- ・天井のスケルトン化とレイアウト最適化により、開放感を高めた空間構成
- ・一部フロアにおいて、利便性を保ちながら、会議室2室を備えた商品性の高いレイアウト採用

# ビルのバリューアップによる社会的価値の創出

国土交通省が実施した、第2期「中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業」において、当社の取り組みがモデル事例として3物件採択

## 【モデル調査事業と当社リプランニング事業の関係性】

**社会的背景**

- ・竣工から時間が経過した中小規模ビルの増加
- ・環境性能・遵法性・働く環境へのニーズの高まり



**国交省モデル調査事業の目的**

- ・持続的活用に向けた改修モデルの発信
- ・バリューアップ改修投資の促進に向けた環境整備
- ・改修投資判断に資する効果・価値の可視化



**リプランニング事業**

- ・中小型ビルを中心とした不動産再生事業
- ・環境性能の向上および遵法性の確保
- ・建物の持続的活用を見据えた空間設計

## 【採択事例】

リリース記事はこちらから



### 【THE PORTAL IWAMOTOCHO】

- ・用途変更や環境配慮を組み合わせた改修内容
- ・中小ビルでも応用可能な再現性、汎用性の高いモデル性



### 【本町ハイエストビル】

- ・法令不適合是正や設備更新を通じた安全性および遵法性確保
- ・環境性能の向上により、リーシング・売却面での優位性



### 【Biz Feel KANDA】

- ・遵法性、安全性確保に向けた適法化対応
- ・ウェルネス認証を通じた人材定着および生産性向上への寄与



# 多様な不動産小口所有商品の開発と提案を推進



東京と関西で商品開発を行い、全国の多くのお客様の投資ニーズに応える提案を推進



# 人と街に笑顔をつなぐ高付加価値 マンション開発



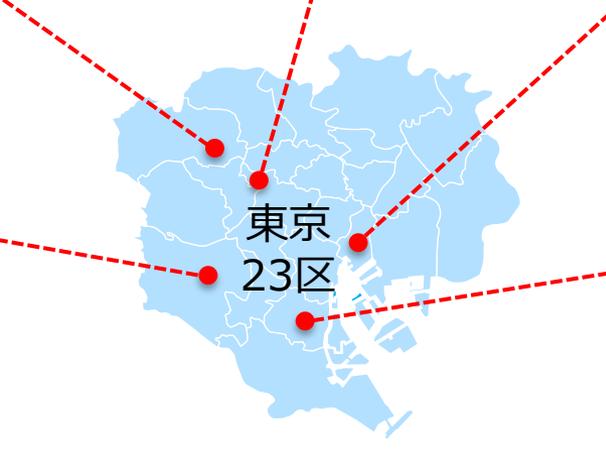
防音仕様やペット共生型設備を備えた高付加価値の一棟賃貸マンションの  
新築開発に事業領域を拡大

【新築】 2026年1月 着工	
【計画】 28/3期 販売予定	
所在地	練馬区豊玉北
構造	RC造壁式構造 4階建て
間取り・戸数	1K : 8戸、2DK : 3戸、 1LDK : 1戸

【新築】 2026年1月 竣工		
【計画】 27/3期 販売予定		
所在地	新宿区西落合	
構造	RC造壁式構造 4階建て	
間取り・戸数	1K : 11戸、2DK : 1戸、 2LDK : 1戸	

【新築】 2026年1月 着工		パース
【計画】 28/3期 販売予定		
所在地	中央区日本橋茅場町	
構造	RC造 12階建て	
間取り・戸数	1LDK : 10戸、2LDK : 10戸、 プレミアム3LDK : 1戸	

【新築】 解体 2026年7月 着工予定		立面図
【計画】 29/3期 販売予定		
所在地	世田谷区船橋	
構造	RC造壁式構造 地下1階付4階建て	
間取り・戸数	1DK : 10戸、1LDK : 4戸、 2DK : 1戸、3LDK : 4戸	



【新築】 2026年7月 竣工予定		パース
【計画】 27/3期 販売予定		
所在地	品川区西大井	
構造	RC造壁式構造 5階建て	
間取り・戸数	1K : 18戸、2DK : 1戸	

# ニューヨークでリプランニング事業を推進

世界経済の中心であるニューヨークで、築年数100年超のアパートメントをリノベーション  
建物設備や内装設備を、最新の技術とデザインで改修し、高収益物件として販売

売却活動中	
所在地	チエルシー (Chelsea)
構造	レンガ造 地下1階付5階建
間取り・戸数	1LDK : 2室、2LDK : 1室、3LDK : 2室



売却活動中	
所在地	ヘルズキッチン (Hell's Kitchen)
構造	レンガ造 地下1階付5階建
間取り・戸数	事務所 : 1室、1R : 1室、1LDK : 9室

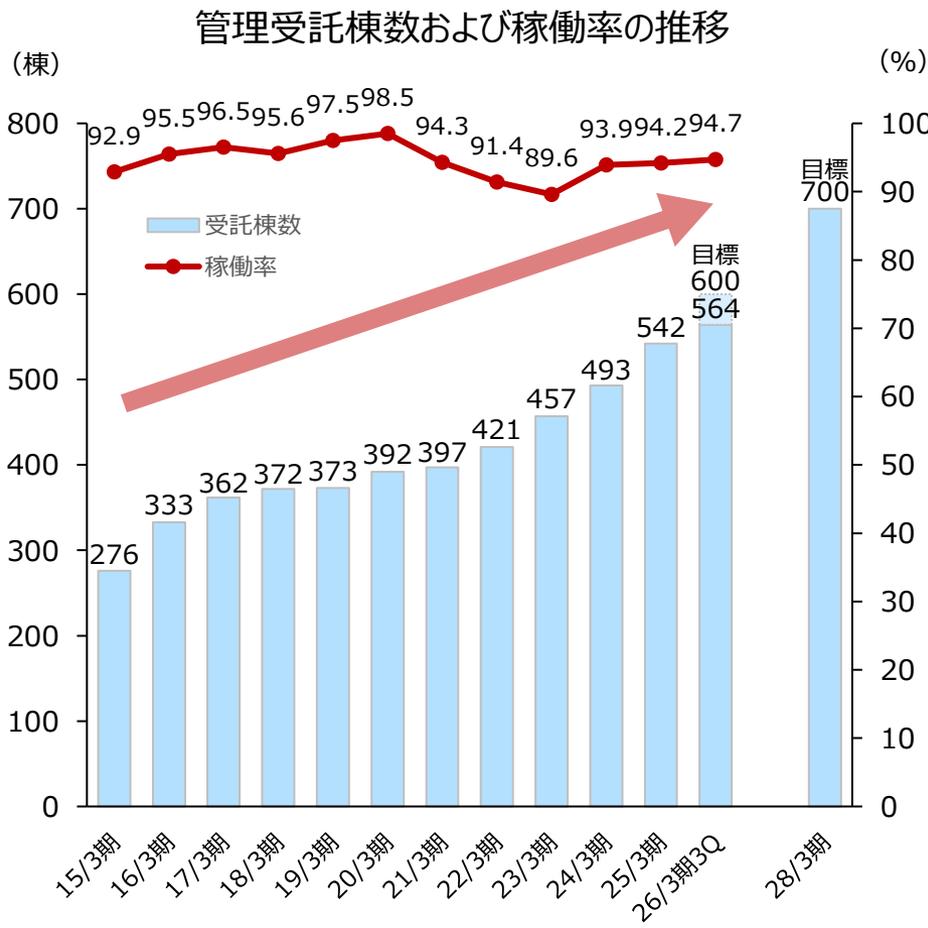
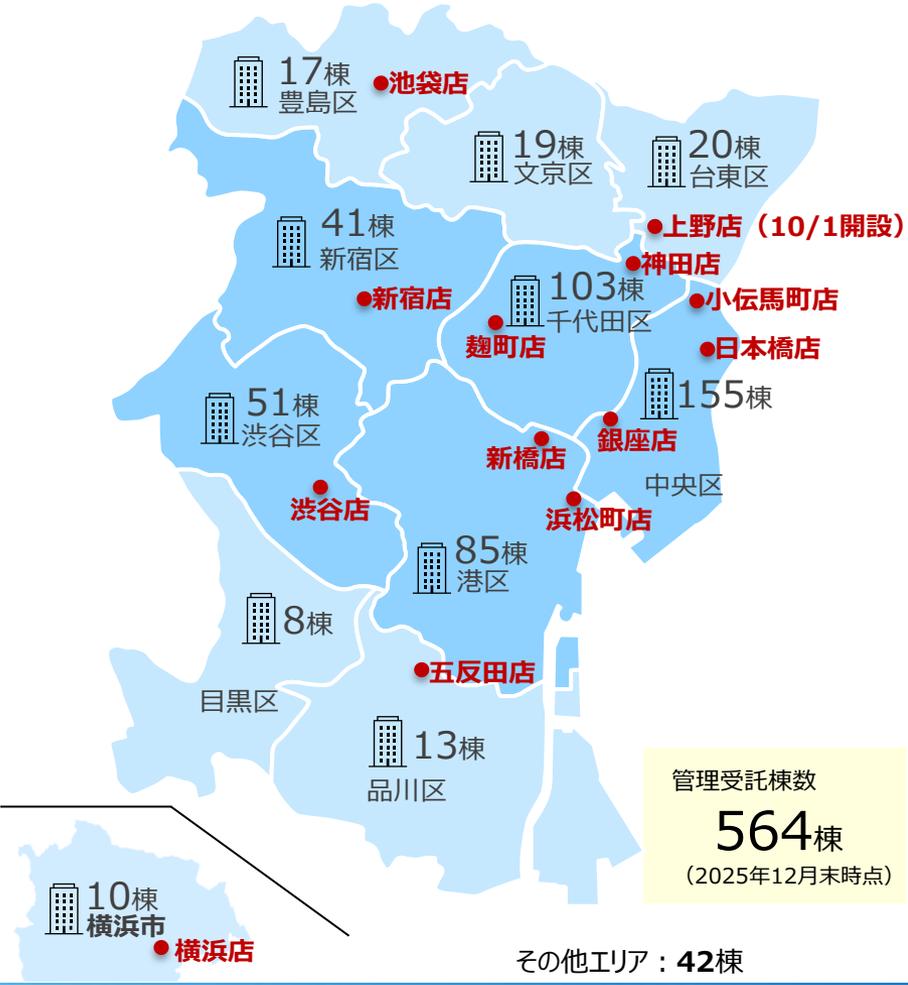
25年7月売却済み	
所在地	ウェスト・ヴィレッジ (West Village)
構造	レンガ造 地下1階付5階建
間取り・戸数	1R : 4室、2LDK : 8室

25年12月売却済み 4Q計上予定	
所在地	イースト・ヴィレッジ (East Village)
構造	レンガ造 地下1階付6階建
間取り・戸数	2LDK : 3室、3LDK : 15室、4LDK : 1室

# 地域密着でPM受託を増やし、サービスを拡充



賃貸仲介では、上野支店を地域戦略の核として新設し、エリア連携を機動的に強化  
 PM事業では、地域密着型のネットワークを活かし、PM受託棟数を拡大、サービスを拡充



# 大型案件やリピーターによる長期利用が業績に寄与



「部屋を売るのではなく、催事の成功を叶える」という方針のもと、拠点を拡大しつつ、心温かいサービスに注力し、顧客基盤を增強

19拠点 10,413坪  
(3Q決算発表日時点)



### 東京・八重洲・丸の内エリア

① 東京駅前 ※26.4.1増床予定	209坪
② 東京八重洲	324坪
③ 有楽町	138坪
④ 東京京橋	782坪
⑤ 東京日本橋	343坪

### 新橋・虎ノ門エリア

⑥ 新橋	390坪
⑦ 東京虎ノ門 ※25.9.29増床	776坪
⑧ 虎ノ門溜池山王 ※26.2.1開業	450坪

### 新宿エリア

⑨ 新宿メインタワー	687坪
⑩ 西新宿	789坪

### 赤坂・市ヶ谷エリア

⑪ 市ヶ谷	366坪
⑫ 赤坂（永田町）	248坪

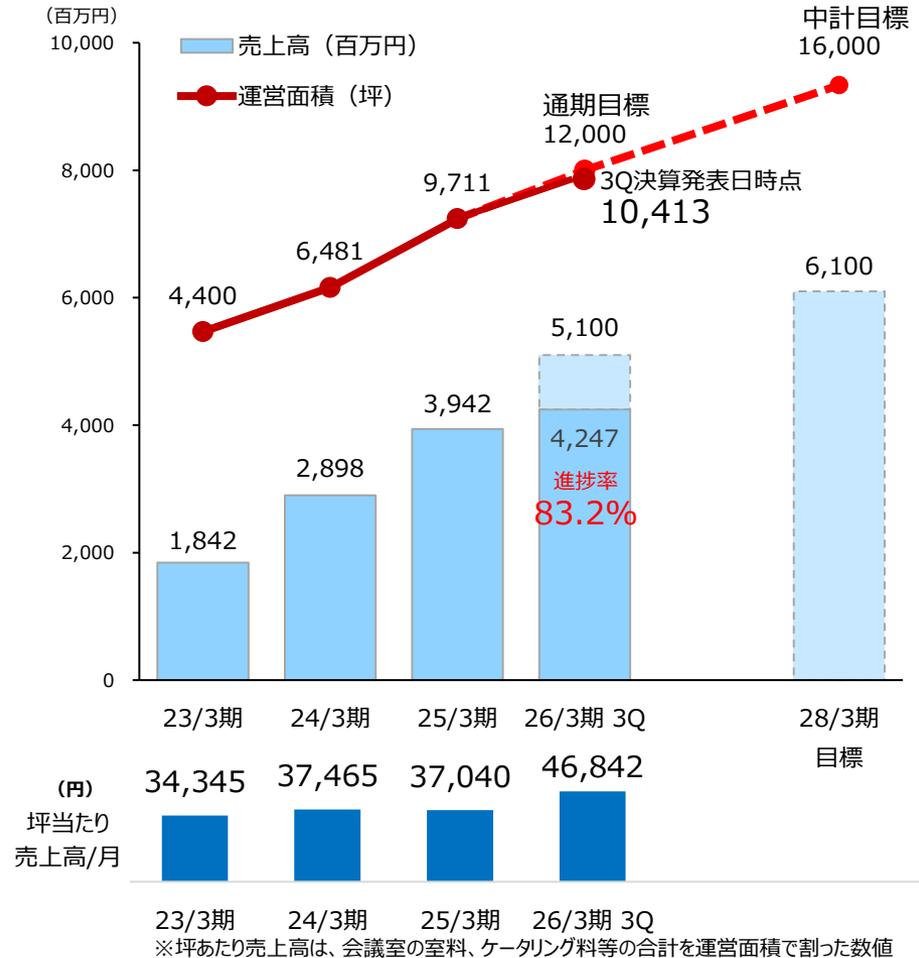
### 田町・品川・浜松町エリア

⑬ グランデ東京浜松町	1,456坪
⑭ 浜松町	431坪
⑮ 品川	641坪
⑯ 品川アネックス ※25.4.1開業	444坪
⑰ 田町	954坪

### 横浜・みなとみらいエリア

⑱ 横浜（西口）	558坪
⑲ 横浜みなとみらい	427坪

◆貸会議室事業売上、ビジョンセンター運営面積 推移



# 心温かいサービスで世界でたった一つのホテルへ



自社開発やM&Aを積極的に推進し、運営客室数を拡大

現状	客室数	棟数
運営中	3,649室	32棟
建設中	1,561室	9棟
計画中	978室	7棟
<b>合計</b>	<b>6,188室</b>	<b>48棟</b>

㉓2026年4月17日開業予定  
たびのホテル阿蘇熊本空港



㉔2025年10月20日開業  
たびのホテル石狩



㉒2026年2月1日  
リブランドオープン  
日和ホテル大阪新世界



㉓2026年3月  
リブランドオープン予定  
日和ホテルFlex大阪道頓堀



# 運営中・建設中・計画中のホテル一覧

## 運営中ホテル

<b>LUXURY</b>	73室
① オリエンタルヒルズ沖縄	14室
② 四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸	32室
③ 猪苗代 磐梯山麓温泉 静楓亭	11室
④ STITCH HOTEL KYOTO	16室
<b>UPPER</b>	429室
⑤ HIYORIオーシャンリゾート沖縄	203室
⑥ HOTEL OOSADO	72室
⑦ HOTEL AZUMA	52室
⑧ 四条河原町温泉 空庭テラス京都	102室
<b>UPPER MIDDLE</b>	727室
⑨ 日和ホテル舞浜	80室
⑩ 日和ホテル大阪なんば駅前	224室
⑪ 日和ホテル大阪住之江公園駅前	229室
⑫ 日和ホテル大阪新世界 ※26.2.1リブランドオープン	103室
⑬ 日和ホテルFlex大阪道頓堀 ※26.3.1リブランドオープン予定	53室
⑭ 日和ステイ京都鴨川	38室
<b>MIDDLE</b>	291室
⑮ たびのホテルlit松本	176室
⑯ たびのホテルlit宮古島・Villa宮古島	115室
<b>ECONOMY</b>	1,571室
⑰ スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	194室
⑱ ドンデン高原ロッジ自然リゾート佐渡	12室
⑲ 長野リンデンプラザホテル	136室
⑳ たびのホテル佐渡・Live佐渡	129室
㉑ たびのホテル飛騨高山	80室
㉒ たびのホテル鹿島	194室
㉓ たびのホテル倉敷水島	155室
㉔ たびのホテル加古川別府駅前	172室
㉕ たびのホテル石狩	175室
㉖ たびのホテルEXpress成田	97室
㉗ 神戸プラザホテル (運営受託)	107室
㉘ 神戸プラザホテルウエスト (運営受託)	120室

## 運営中ホテル

<b>BUDGET</b>	558室
㉙ スカイハートホテル京成小岩駅前	102室
㉚ スカイハートホテル川崎	197室
㉛ スカイハートホテル博多	157室
㉜ スカイハートホテル下関	102室
<b>運営中ホテル 小計 3,649室</b>	

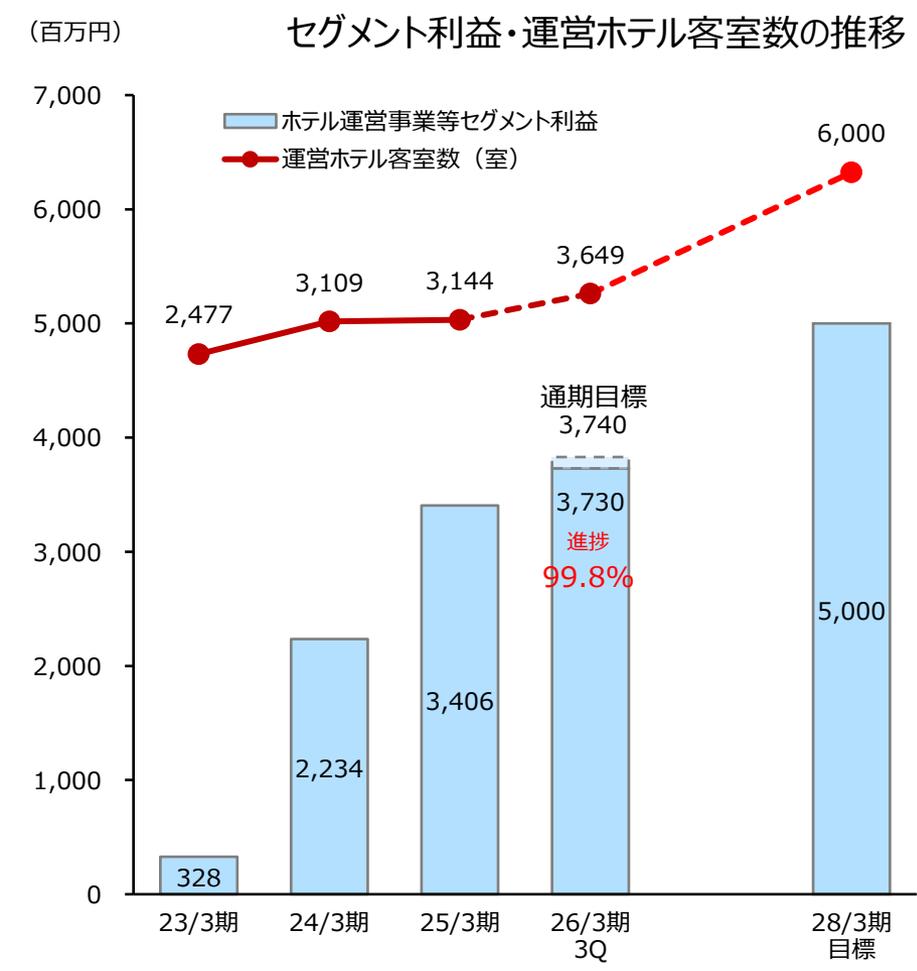
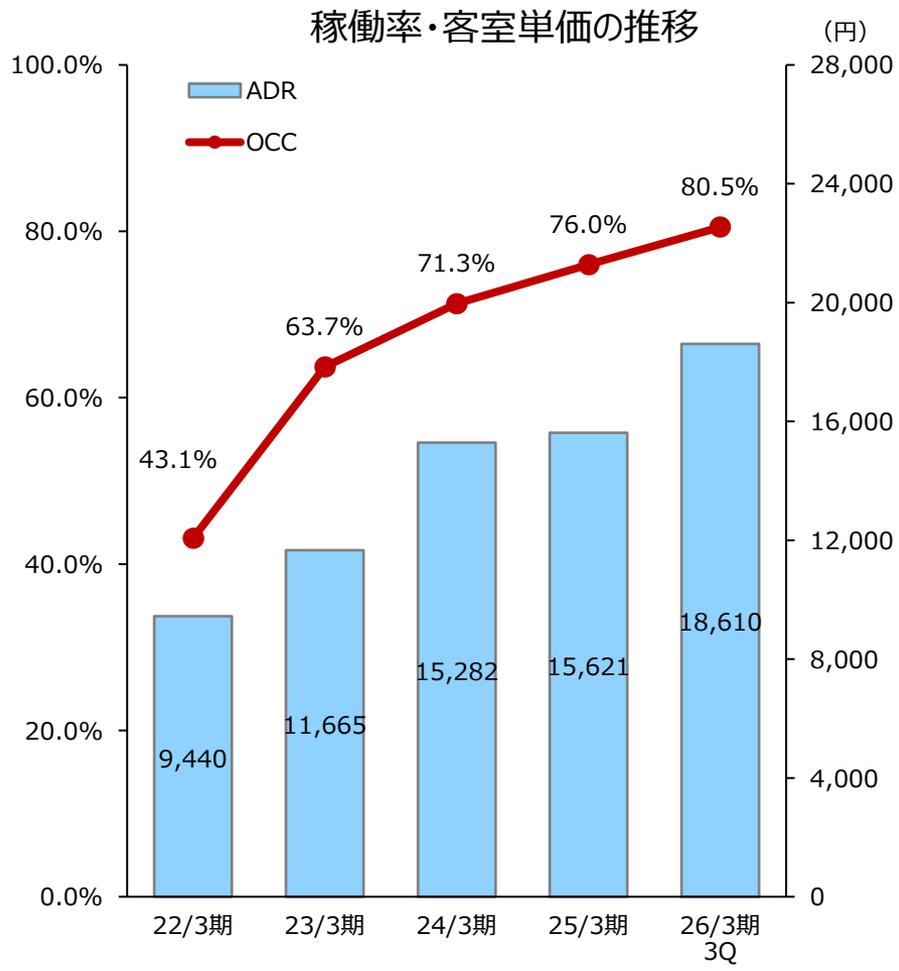
## 建設中・計画ホテル

<b>2027年3月期開業予定</b>	1,392室	
⑳ たびのホテル阿蘇熊本空港	213室	26.4.17開業予定
㉑ 日和ホテル松山	245室	26.4開業予定
㉒ たびのホテル宇都宮ゆいの杜	201室	26.8開業予定
㉓ たびのホテル青森六ヶ所村	210室	26.10開業予定
㉔ たびのホテルlit豊川	112室	26.11開業予定
㉕ たびのホテルlit酒田	178室	27.1開業予定
㉖ たびのホテルlit秋田駅前	233室	27.2開業予定
<b>2028年3月期開業予定</b>	678室	
㉗ HIYORIテラス軽井沢Spa & Resort	81室	
㉘ HIYORIテラス富士山河口湖Spa & Resort	134室	
㉙ 日和ホテル近鉄奈良駅前	177室	
㉚ 日和ホテル沖縄名護	156室	
㉛ たびのホテルlit松本 (増床)	130室	
<b>2029年3月期以降開業予定</b>	469室	
㉜ STITCH HOTEL GINZA EAST	36室	
㉝ 空庭テラス箱根湯本	108室	
㉞ 熱海ホテル P J	120室	
㉟ HIYORIテラス石垣島Spa & Resort	205室	
<b>建設中・計画ホテル小計 2,539室</b>		
<b>運営中・建設中・計画ホテル合計 6,188室</b>		

# 稼働率・客室単価およびセグメント利益の推移



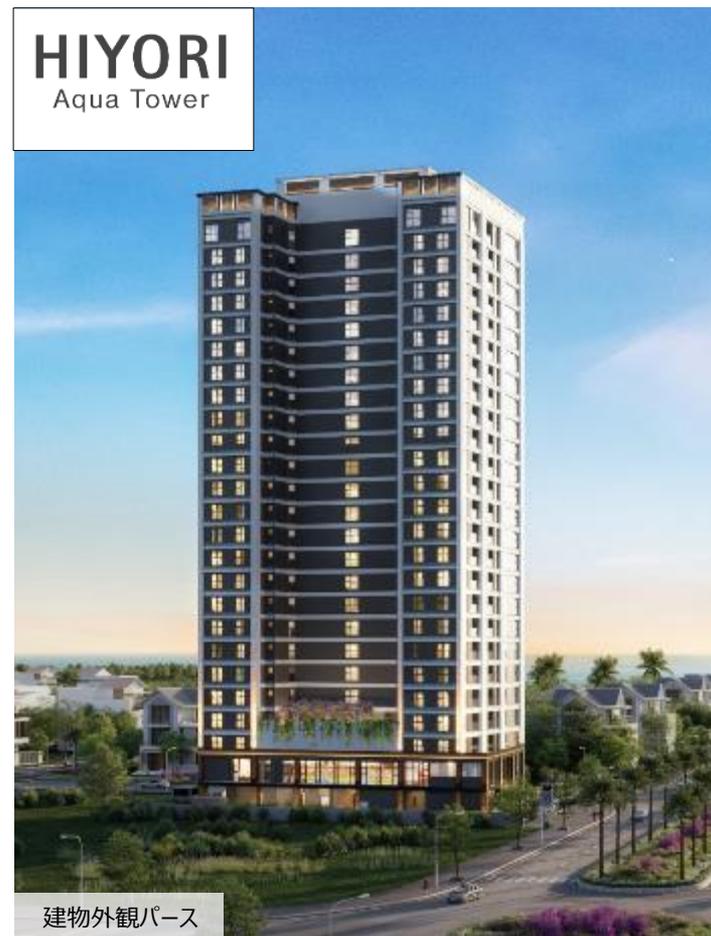
インバウンド効果による高稼働を継続し、さらなるオペレーション力の強化により、関西エリアおよびラグジュアリーホテルを中心に客室単価が上昇



# ベトナム HIYORI Aqua Tower PJの 工事が進捗



分譲マンションプロジェクト2号案件は2027年上半期竣工に向けて、2026年3月に販売開始



内装パース



建物外観パース

地上25階、地下2階 延床面積：24,498㎡  
住宅202戸（1LDK：22区画、2LDK：176区画、3LDK：4区画）

# 3. サステナビリティ



SUN FRONTIER

# サステナビリティ経営

## サステナビリティ・ビジョン

サステナビリティレポートはこちらから



私たちは、社是である利他の心を大切に、事業活動を通して持続可能な社会の実現に貢献していきます。

重要課題	解決すべき社会課題	主要施策	具体的施策	指標と目標 (KPI)	2024年3月期実績	2025年3月期実績		
環境保護	温室効果ガス排出による地球温暖化	事業活動における温室効果ガス排出量の削減	不動産再生の推進による工事での温室効果ガス排出量の抑制	ビルの建替え工事と比較した二酸化炭素排出量の抑制率 12%以上	12.7%	12.8%		
			不動産再生における工事で排出する温室効果ガスをクレジットによりオフセット	不動産再生物件におけるカーボンオフセット実施率 100%	100.0%	100.0%		
			自社での業務活動における温室効果ガス排出量の削減	温室効果ガス排出量 (Scope1,2) を、2022年度比で削減する 2030年度 22%削減 2050年 カーボンニュートラル	1.8%減	11.7%増		
	省資源と廃棄物の削減 (生物多様性)	不動産の健康長寿命化	不動産再生工事によるビルの経済的耐用年数の延長	経済的耐用年数30%以上延長	54.1%	59.5%		
			不動産のトータルサポートにより築年数が長く経過したビルの稼働率を向上	築30年超ビルの稼働率90%以上	93.8%	92.8%		
				築30年超ビルの稼働率を実現するためのビル管理継続率 90%以上	98.0%	98.0%		
地域創生	地域経済の活性化	経済成長に資する「働きがい」「創造性」のあるビル・オフィス・空間づくり	Well-beingに配慮した不動産再生の推進	社内基準を超えるリプランニング物件の新規供給割合 2023年度 30%、2025年度 50%、2030年度 70%	68.8%	76.0%		
				テナントアンケート満足度調査を実施 (自社保有物件)	実施完了	実施完了		
	地域連携による防災、減災			防災用具ないし設置スペースを設けたセットアップオフィスの提供	防災用具ないし設置スペースを設けたオフィスの区画数 2024年度 20区画、2027年度 50区画、2030年度 75区画	9区画	33区画	
				テナント様の防災意識の向上に資する情報の提供	専用ホームページへの防災情報掲載率 100% (自社保有物件)	100.0%	100.0%	
人財育成	少子高齢化にともなう生産年齢人口の減少 (実質労働力減少) とジェンダーギャップの解消	多様性の尊重と活用	社員のライフステージに合わせた職場環境整備と柔軟な研修機会の提供	2035年度女性管理職比率 15%以上 (サンフロンティア不動産)	10.3%	9.2%		
				「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場づくり	次世代リーダー育成プログラムの構築、外部研修への支援制度等	所定労働時間に対する研修時間割合 2022年度 10%以上、2023年度 12%以上 (サンフロンティア不動産)	12.1%	12.0%
					DX活用、業務プロセス改善、個々の能力向上	時間当たり経常利益額 前年比で増加させる (サンフロンティア不動産 正社員一人当たり)	▲8%	+35.6%

※KPIを定めている具体的施策を抜粋

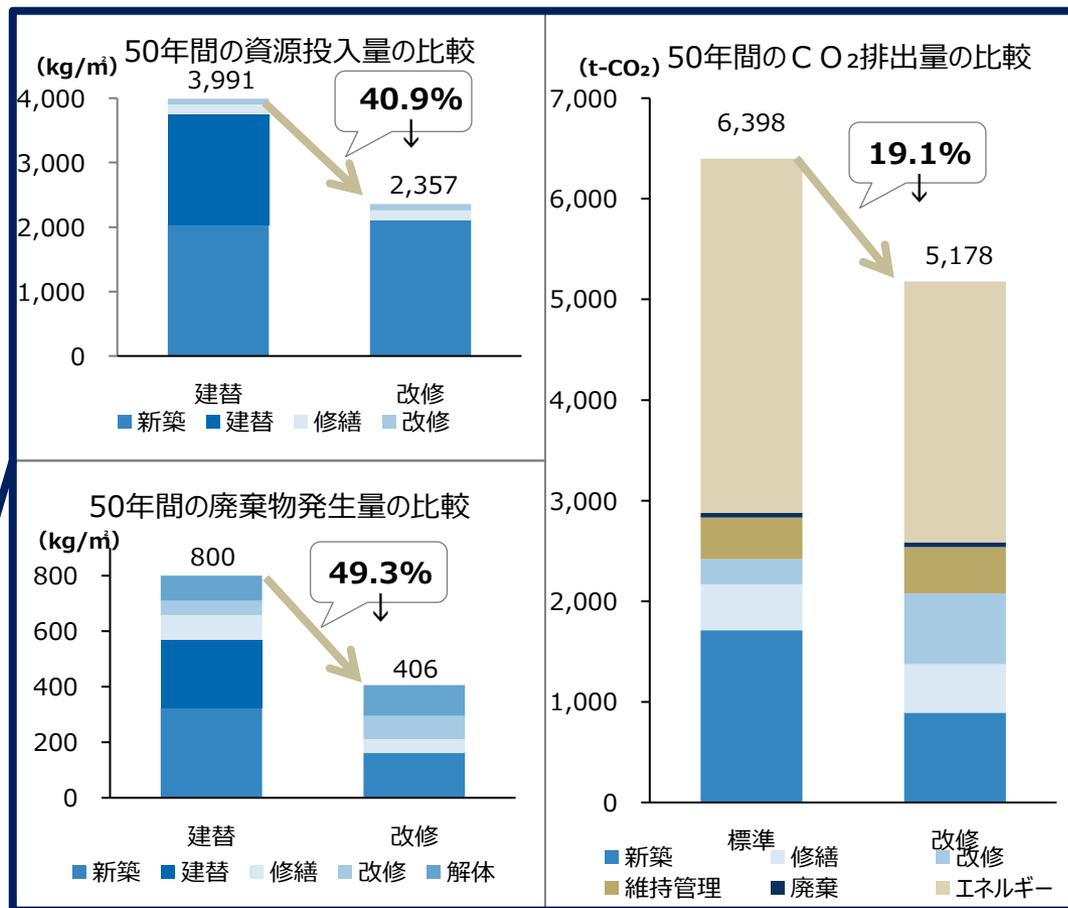
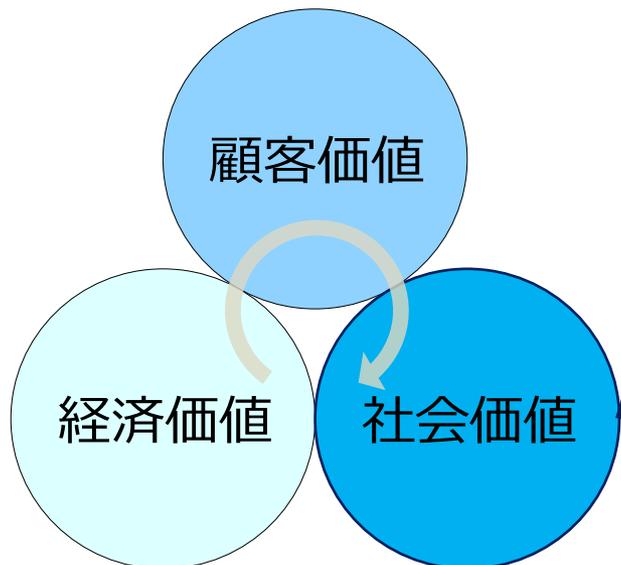
# 顧客価値と社会価値の双方を創出

お客様の事業への貢献を通して、社会課題の解決に寄与

リプランニング事業を通して、  
ビルオーナー様、入居テナント企業様の事業の成長に貢献



限りある資源を活かし、世界を笑顔と感動で満たす！  
未来価値創造に挑み続ける企業グループへ



<前提条件・根拠> 築30年、約3,000m<sup>2</sup>の事務所ビルを想定、50年間(SRCの事務所用の耐用年数)における環境貢献度を日本建築学会LCAツール(※)に基づいて試算  
 ・建替：「35年毎に建て替えを行う場合」・改修：「老朽化ビルを壊さず再生(ロングライフビル)」・標準：「築30年の未改修ビルを想定」  
 ※日本建築学会「建物のLCAツールVer5.0-温暖化・資源消費・廃棄物対策のための評価ツール」株式会社イー・アール・エスにご協力いただき、試算

## Environment

2025年12月末時点

国土交通省による、「中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業」にRP3棟 採択



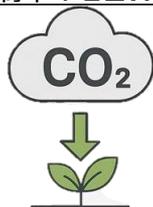
R P実績 棟数  
計 **524棟**

カーボンオフセット  
累計 **3,493t-CO2e**

うち、RP工事  
74棟 **1,411t-CO2e**



温室効果ガス排出量  
抑制率：**12.7%**

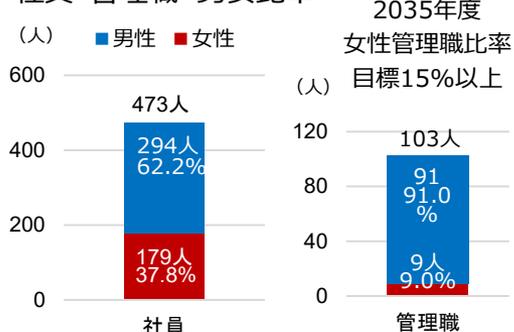


管理受託  
**23物件**  
BELS認証取得



## Social

社員・管理職 男女比率



2025年度  
女性管理職比率  
目標15%以上

※2025年12月末時点

育児休業

男性の取得率：21.4% (前年比+11.4%pt)  
当社育児休暇制度の利用を含む取得率：71.4%  
女性の育児休業からの復職率：89.3%

※2025年3月末実績

人財育成

目標：支援制度等が所定労働時間の12%以上  
実績：12.0%

※2025年3月末実績



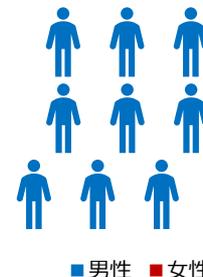
## Governance

2025年12月末時点

独立社外役員比率  
1 / 3 以上

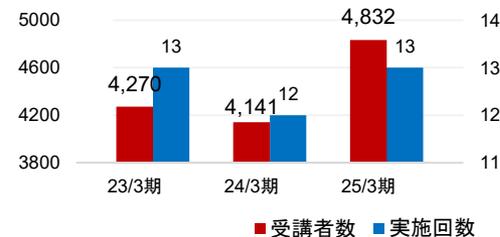


女性取締役  
10名中、1名



コンプライアンス関連研修実施率

研修実施回数：13回  
延べ受講者数：4,832人 (前年比+691人)



サステナビリティのHPはこちら



# 統合報告書2025の発行

財務・非財務情報の開示を拡充し、より透明性の高い情報発信を推進

当社グループとして初の統合報告書を2025年9月に発行。  
創業以来大切にしてきた利他の考え方に加え、経営理念や成長戦略、サステナビリティ経営など、財務情報と非財務情報を統合し、将来の企業価値向上に向けた道筋を包括的に発信

## <コンテンツ>

### SECTION 01 サンフロンティアの価値観

当社が大切にしている価値観について、歴史を振り返り深掘り

### SECTION 02 企業価値の創造と目指す姿

トップメッセージや価値創造プロセスなど、目指す姿を詳しく説明

### SECTION 03 価値創造の実践

事業セグメント別成長戦略や新たな挑戦をする社員へのインタビュー

### SECTION 04 価値創造を支える「利他」の基盤

ESGに分類し人的資本鼎談や社外取締役インタビューなども交えて掲載

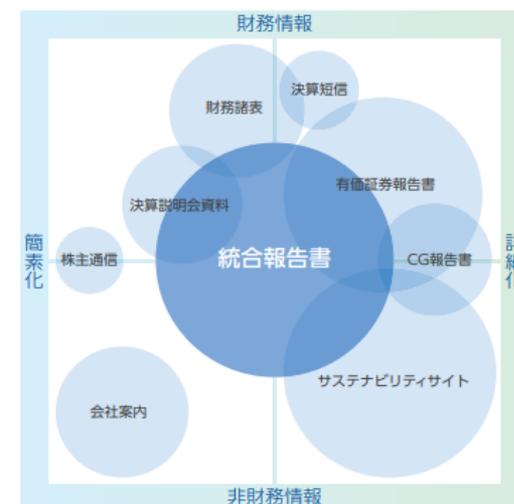
### SECTION 05 価値創造の記録

財務と非財務のヒストリカルデータ

表紙



情報開示体系



# 4. 長期ビジョン2035 中期経営計画2028



限りある資源を活かし、世界を笑顔と感動で満たす！  
未来価値創造に挑み続ける企業グループへ

2035年3月期

売上高 **3,000**億円  
経常利益 **600**億円 を目指す



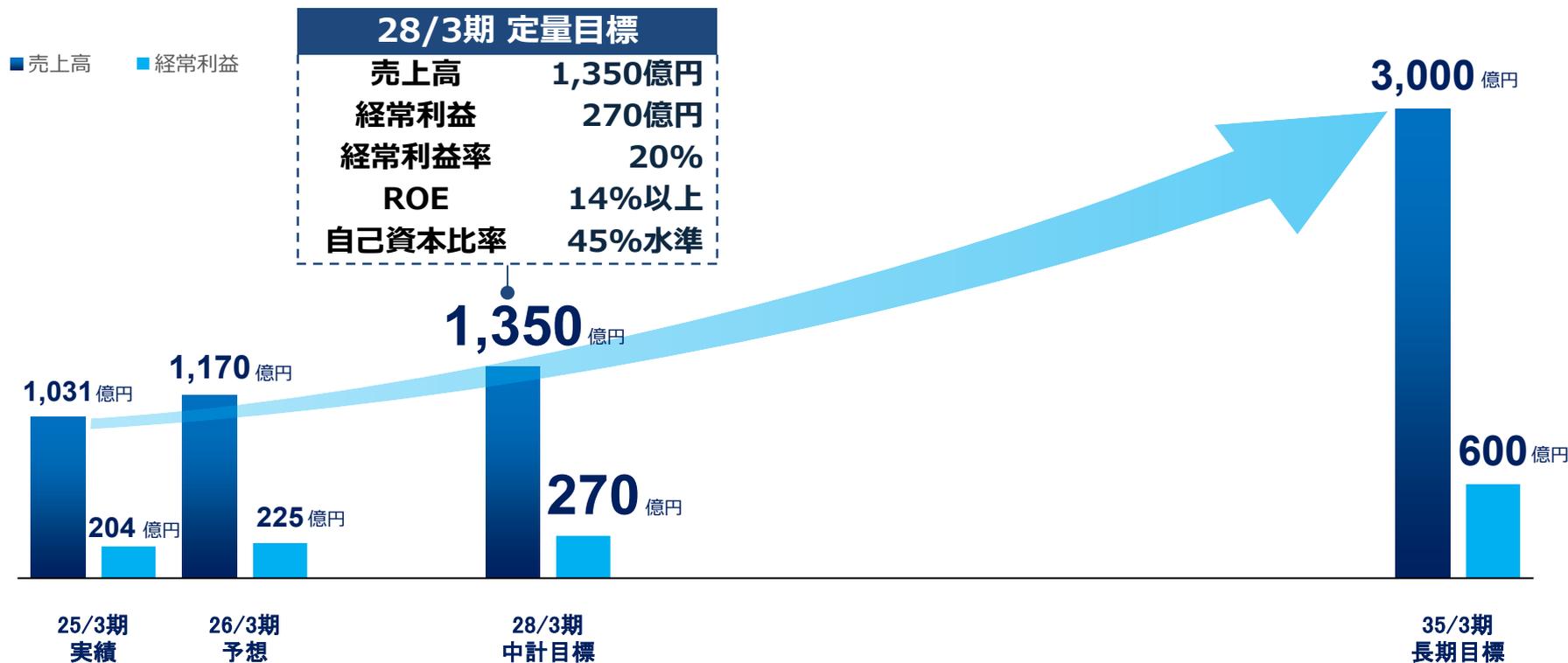
# 中期経営計画2028

長期ビジョン2035

限りある資源を活かし、世界を笑顔と感動で満たす！  
未来価値創造に挑み続ける企業グループへ

中期経営計画2028

基本方針  
お客様視点のものづくりと心温かいサービスで、本業連携多角化を推進し、  
社会課題の解決に取り組む



## 1 人財基盤の強化

- 採用を強化し、人財を増強
- 経営理念に基づく教育・育成によるリーダー人財の輩出、アメーバ経営の下でアメーバ分裂によって組織を拡大
- 年齢・性別・国籍を問わない多様性、「利他」の価値観で人財の集まる会社グループへ更なる進化

## 2 お客様視点の ものづくりと 心温かいサービス

### お客様視点のものづくり

- 新築ビル開発、ホテル開発、ニューヨークでのアパートメントリプランニング、ベトナムでのマンション開発に、オフィスビルのリプランニングで培ったユーザー視点のものづくり力を活用、そして強化
- 建設事業基盤の強化にM & Aを活用

### お客様視点の心温かいサービス

- ビルオーナー様に寄り添い、長期的視点に立ったお困りごとと解決力の向上
- テナント様、サービス利用企業様のご要望に応えるきめ細やかで心温かい対応力の向上
- ホテル宿泊者様に感動していただける心温かい楽しいサービスを提供できる人財の育成と組織風土作り

## 3 本業連携多角化 の推進

### 本業連携多角化（フロー型事業）

- リーシングマネジメント部門・プロパティマネジメント部門・建設部門の連携で、建物の経済価値を長期的に維持することを目指す新築事業の展開
- 不動産小口所有商品の推進（都心周辺に加え、大阪、名古屋で商品を展開）
- ニューヨークでのアパートメントリプランニング、ベトナムでのマンション開発

### 本業連携多角化（ストック型事業）

- お客様のお困りごとと解決のために、更なる多様な不動産サービスの提供
- 都内の支店網を増強、サブリース受託に注力、管理受託棟数を増加
- 貸会議室事業の運営面積を拡大
- ホテル運営室数を拡大（M&A含む）

# 成長戦略

ものづくり力とサービス力を組み合わせた事業モデルで本業連携多角化を進め、資金を有効に循環させ活用しながら、事業領域を拡大し、成長を加速

注力する3つの市場	事業モデル	事業領域	エリア	目指す姿	
オフィス	開発	リノベーション	東京	大阪	資源循環型の不動産活用で持続可能な社会の実現に貢献
		事業領域拡大 新築			
		不動産小口所有商品 (不動産特定共同事業)			
	サービス	不動産サービス			
運営	貸会議室運営				
ホテル	開発	新築	全国	心温かい楽しいホテルを全国に展開、地域と共に発展	
		リノベーション			
	運営	ホテル運営			
レジデンシャル	開発	事業領域拡大 新築	エリア拡大 ベトナム	東京	安心・安全、快適で良質な住環境を提供し、国の発展に寄与
		リノベーション	ニューヨーク		
	サービス	不動産サービス	ベトナム ニューヨーク		

# 5. 伊藤忠商事株式会社 との資本業務提携について



## 目的

経営理念の実現に向けて、戦略的な資本業務提携による事業の成長加速と中長期的な企業価値の飛躍的向上を図ること

## 背景

### 市場環境

- ・ オフィス：老朽化ビルの増加と建築コスト高騰を背景に、再生需要が拡大
- ・ ホテル：インバウンド需要の拡大により、各地での事業投資の機会が増加

### 当社の課題

- ・ 仕入・商品化：仕入ネットワークの強化と、建築コスト高騰に対応した付加価値創出力の向上
- ・ 投資規模：アセットタイプの多様化と投資規模拡大に伴う販売ルートの拡充

## 業務提携

伊藤忠商事との不動産再生事業・ホテル事業分野を中心とした包括的な業務提携

## 資本提携※

### 第三者割当増資

伊藤忠商事を割当先とする新株式発行し

約128億円の成長資金を調達

### 上限付き公開買付け

伊藤忠商事による公開買付けを通じた

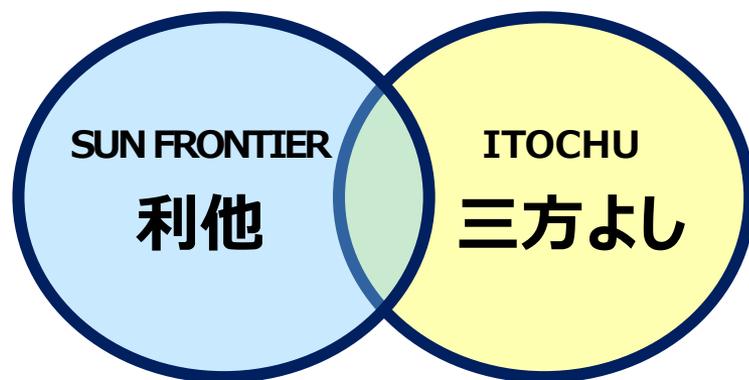
株式取得

経営の独立性と、事業運営での自立性を維持しつつ、当社独自の強みを生かし、事業シナジーを創出していくことによって、成長スピードを高める

※ 第三者割当増資と上限付き公開買付けにより、完全希薄化後ベースで20%～21%の株式を取得する予定

# 提携先としての選定理由

## 企業風土の共通性



企業理念の親和性が高く、  
長期的かつ強固な信頼関係の構築が可能

## 戦略の適合性

SUNFRONTIER

ITOCHU

現場力・機動力を  
活かした高付加  
価値サービス

×

総合会社として  
の事業ネットワー  
ク・資金力

オフィスの再  
生やホテル等の  
開発・運営に強  
み

×

住宅、物流、イン  
フラ等の開発やA  
Mに強み

経営理念における共通の価値観のもと、両社の強み、独自性を活かしながら、  
既存事業の深掘りと新規分野の拡大を図る長期的戦略パートナー

# 6. 株主優待制度



SUN FRONTIER

# 株主優待制度の概要①

「心温かい楽しいホテル」をご体感ください



株主様の日頃からのご支援に感謝を申し上げますとともに、当社グループの事業展開へのご理解を深めていただき、中長期的に当社株式を保有していただける株主様の増加を図ることを目的として、株主優待制度を実施いたしております

対象株主様	毎年3月末日現在の株主名簿に記載または記録された、当社株式1単元（100株）以上を保有されている株主様
対象施設	当社グループホテル
送付時期	優待券の贈呈は、6月下旬にお送りいたします配当に関するご案内に同封させていただいております
有効期間	発行年の7月1日から翌年の6月30日までの1年間

# 株主優待制度の概要②

保有株数と期間に応じた特典



保有株数・期間別優待内容の一覧（太字は新設。2026年3月末日の株主名簿に記載または記録された株主様を対象に実施）

保有株数	3年未満	丸3年以上 (長期保有*)
<b>10,000株～</b> (新設)	<b>150,000円分</b> (5,000円券×30枚)	<b>300,000円分</b> (5,000円券×60枚)
<b>5,000株～</b> (新設)	<b>80,000円分</b> (5,000円券×16枚)	<b>160,000円分</b> (5,000円券×32枚)
<b>3,000株～</b> (新設)	<b>50,000円分</b> (5,000円券×10枚)	<b>100,000円分</b> (5,000円券×20枚)
1,000株～	20,000円分 (5,000円券×4枚)	40,000円分 (5,000円券×8枚)
500株～	10,000円分 (5,000円券×2枚)	20,000円分 (5,000円券×2枚)
300株～	5,000円分 (5,000円券×1枚)	
100株～	1,000円分 (1,000円券×1枚)	

## ご利用可能施設

四条河原町温泉 空庭テラス京都  
HIYORIオーシャンリゾート沖縄  
静楓亭など、全国のグループホテル  
33施設でご利用可能

## 幅広い用途

ご宿泊だけでなく、ホテル内レストラン  
でのお食事、現地ホテルで販売し  
ているお土産や民芸品などの購入  
にもご利用可能

## 優待券利用の予約・決済の注意点

ホテルへの直接電話、または公式サイト予  
約（現地決済）後の電話連絡が必須  
旅行サイト経由は対象外

\* 長期保有の認定条件：同一株主番号、3月31日および9月30日の株主名後に、7回連続で、同一株数区分以上の保有が記録されていること。

詳しくは当社ホームページ「株主優待制度の概要」をご参照ください



# 当社グループホテルへのご優待①

## 四条河原町温泉 空庭テラス京都・空庭テラス京都 別邸

2022年6月20日  
OPEN



# 当社グループホテルへのご優待②

## HIYORIオーシャンリゾート沖縄

2021年3月1日  
OPEN

～当社初のコンドミニアムホテル～  
沖縄時間を、あなたらしく、こちよく。



インフィニティテラス



全室サンセットオーシャンビュー & フラットテラス付きスイートルーム



# 当社グループホテルへのご優待③

## 静楓亭

2024年4月3日  
当社グループ入り



磐梯山を望む温泉旅館



スイートルームの広々快適なダイニングで、周囲一帯の自然の恵みと旬の食材を至高のお料理で堪能



コンセプトは「温泉三昧」。すべての客室に熱湯、ぬる湯の2種類の約7.3畳の広さのかけ流し露天風呂を完備



サンフロンティアグループは、  
不動産や地域に眠る魅力を見出すとともに  
限りある資源を活かし、新たな価値創造に挑んできました。  
スクラップ&ビルドから、バリューアップへ。  
環境保護・地域創生・人財育成に取り組み  
世界一お客様に愛されるビジョナリー・カンパニーを目指して  
力強く前進し続けます。

# 未来をバリューアップする、サンフロンティア。



**SUN FRONTIER** 環境を守り、地域を活かし、人を育む。

サンフロンティア不動産株式会社 東京プライム8934

本社：東宝日比谷ビル14階（A5番出口から徒歩1分）

プロパティマネジメント事業部：東宝日比谷プロムナードビル6階（A5番出口）

宅地建物取引業 国土交通大臣免許（S）第5968号

# Appendix



SUN FRONTIER

# Appendix 1

## 2026年3月期第3四半期業績データ

前年同期に比べ大幅に増収増益。通期予想に対して堅調に推移

(百万円)	25年3月期	26年3月期	対前年同期		26年3月期	
	第3四半期	第3四半期	増減額	増減率	通期予想	進捗率
売上高	60,501	77,144	16,642	27.5%	117,000	65.9%
売上総利益	19,445	26,181	6,735	34.6%	36,420	71.9%
販売費及び一般管理費	7,475	9,015	1,540	20.6%	12,580	71.7%
営業利益	11,970	17,165	5,195	43.4%	23,840	72.0%
経常利益	11,414	16,154	4,740	41.5%	22,500	71.8%
経常利益率	18.9%	20.9%	-	+2.1%pt	19.2%	-
当期純利益(※)	7,855	10,434	2,579	32.8%	15,500	67.3%

(※)親会社株主に帰属する中間(当期)純利益

	25年3月期	26年3月期	対前期末		26年3月期
	期末	第3四半期	増減額	増減率	通期予想
総資産	218,190	250,219	32,028	14.7%	-
自己資本	102,159	108,672	6,512	6.4%	-
自己資本比率	46.8%	43.4%	-	▲3.4%pt	-
ROE	14.7%	-	-	-	14.2%
EPS(円)	291.58	215.01	-	-	319.39
1株当たり配当(円)	66	38	-	-	76
連結配当性向	22.6%	-	-	-	23.8%

# Appendix2

## 株主優待ご利用対象施設

	利用対象施設
1	オリエンタルヒルズ沖縄
2	四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸
3	静楓亭
4	STITCH HOTEL KYOTO
5	HIYORIオーシャンリゾート沖縄
6	HOTEL OOSADO
7	HOTEL AZUMA
8	四条河原町温泉 空庭テラス京都
9	日和ホテル舞浜
10	日和ホテル大阪なんば駅前
11	日和ホテル大阪住之江公園駅前
12	日和ステイ京都鴨川
13	たびのホテルlit松本
14	たびのホテルlit宮古島
15	たびのホテルVilla宮古島
16	スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前
17	ドンデン高原ロッジ 自然リゾート
18	たびのホテル石狩
19	たびのホテル鹿島
20	たびのホテル佐渡

	利用対象施設
21	たびのホテル飛騨高山
22	たびのホテル加古川別府駅前
23	たびのホテル倉敷水島
24	たびのホテルEXpress 成田
25	<u>日和ホテル大阪新世界 (2026.2.1リブランドオープン)</u>
26	<u>日和ホテルFlex大阪道頓堀 (2026.3.1リブランドオープン予定)</u>
27	<u>たびのホテル阿蘇熊本空港 (2026.4.17開業予定)</u>
28	<u>日和ホテル松山 (2026.4開業予定)</u>
29	<u>たびのホテル宇都宮ゆいの杜 (2026.8開業予定)</u>
30	<u>たびのホテル青森六ヶ所村 (2026.10開業予定)</u>
31	<u>たびのホテルlit豊川 (2026.11開業予定)</u>
32	<u>たびのホテルlit酒田 (2027.1開業予定)</u>
33	<u>たびのホテルlit秋田駅前 (2027.2開業予定)</u>

※太字・・・ご利用対象施設拡充

毎年3月末日の株主名簿に記載または記録された株主様を対象に6月下旬に「株主様ご優待割引券」をお送りいたします。ご利用に際しましては、同封の「利用上のご案内」をご覧ください。施設ごとのご利用可能内容につきましては、当社ホームページをご覧ください。



# 本日はご来場賜り 誠にありがとうございました。 今後ともご支援賜りますよう 宜しくお願いいたします。

- ◆ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。当社の株式のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。
  - ◆ 本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。
  - ◆ 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。
  - ◆ 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。
- また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

## <本資料に関するお問い合わせ>

サンフロンティア不動産株式会社 経営企画部

Phone : 03-5521-1551

URL : <https://www.sunfirt.co.jp/>

Mail : [ir-contact@sunfirt.co.jp](mailto:ir-contact@sunfirt.co.jp)



SUN FRONTIER